

สภาพทั่วไปของที่อยู่อาศัยในจังหวัดระยอง

โครงการกระจายความเจริญไปยังส่วนภูมิภาคของประเทศไทย ได้กล่าวถึงกันมาเป็นเวลาหลายปีจนกระทั่งได้กำหนดเป็นแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ โดยเริ่มจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติ ฉบับที่ 4 เป็นต้นมา ซึ่งจัดเป็นโครงการเฉพาะในการกระจายความเจริญ (DECENTRALIZATION) จากกรุงเทพมหานครไปยังภูมิภาค การพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลภาคตะวันออกของประเทศ ซึ่งประกอบด้วยบริเวณ 3 จังหวัด คือ ชลบุรี ฉะเชิงเทราและระยอง ในเป้าหมายแรก (ประทีป จันทรเชษฐ์ นักอุตสาหกรรม; 103)

นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด อยู่ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดระยอง แต่เดิมบริเวณนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดนั้น เป็นพื้นที่ไร่สับปะรดและมันสำปะหลังและทุ่งเลี้ยงสัตว์ โดยที่ราคาที่ดินในขณะนั้นค่อนข้างต่ำมาก เนื่องจากเป็นพื้นที่ค่อนข้างแห้งแล้ง รัฐบาลจึงพยายามใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์โดยเห็นว่าหากพัฒนาเป็นพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรมได้ก็จะเหมาะสม เพราะค่าใช้จ่ายในการพัฒนาจะต่ำ จึงได้เลือกพื้นที่นี้เป็นบริเวณพัฒนาแหล่งอุตสาหกรรมใหม่

แผนดำเนินการของภาคีรัฐบาลบริเวณพื้นที่มาบตาพุดในขั้นต่อไป คือ การเตรียมพร้อมในเรื่องโครงสร้างพื้นฐาน เช่น แหล่งน้ำ ไฟฟ้า โทรศัพท เพื่อให้ผู้ที่เข้ามาประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมสามารถใช้สอยได้ จากนั้นก็มีการศึกษาเบื้องต้น โดยได้รับความร่วมมือจากไจก้า (Jaiga) ซึ่งปรากฏผลการศึกษาว่า พื้นที่นี้มีความเหมาะสม มีศักยภาพ สามารถที่จะพัฒนาให้เป็นแหล่งอุตสาหกรรมได้

ดังนั้นหลังจากได้เตรียมโครงสร้างพื้นฐานไว้ทุกอย่างแล้ว รัฐบาลจึงเริ่มทำการเวนคืนที่ดินบริเวณดังกล่าวและทำการพัฒนาพื้นที่เพื่อย้ายแหล่งอุตสาหกรรมมาไว้บริเวณนี้

ข้าวพริบตาที่เกิดการเปลี่ยนแปลงขึ้นกับตำบลมาตาพูด ที่เป็นตำบลเล็ก ๆ ที่ประกอบไปด้วยพื้นที่ผืนกว้างริมทะเล ชุมชนประมงเล็ก ๆ ไร่ สวนเกษตร จำนวนไม่มากนัก พลันเมื่อรัฐบาลกำหนดเขตให้เป็นที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรม เพื่อรองรับโครงการระดับชาติ โครงการปิโตรเคมี ก่อก๊าซจากอ่าวไทยก็พุดขึ้นฝั่ง โรงแยกก๊าซตั้งตระหง่านขึ้น แล้วโรงงานอุตสาหกรรมที่พร้อมไปด้วยเทคโนโลยีที่ทันสมัยก็เกิดขึ้นตามมาอีกนับไม่ถ้วน

การขยับตัวของราคาที่ดินในพื้นที่จังหวัดระยองในปี พ.ศ. 2530-2532 ไม่ต่างจากการขึ้นลงของราคาราคาหุ้นบนกระดานในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพราะที่ดินมีมูลค่าเพิ่มขึ้นทุก ๆ ชั่วโมง เม็ดเงินนับหมื่นล้านบาทถูกหมุนเวียนเปลี่ยนมืออยู่กับนักลงทุนและนายหน้าค้าที่ดินนับพันราย

ปี พ.ศ. 2530-2532 ถือเป็นช่วงที่ราคาที่ดินในจังหวัดระยอง มีการปรับตัวสูงขึ้นมากที่สุดและเป็นช่วงที่จังหวัดระยอง มีเงินสะพัดมากที่สุด เป็นจำนวนนับหมื่นล้านบาท โดยที่ดินแต่ละแปลงจะถูกผ่านมือไปสู่ นักลงทุนคนแล้วคนเล่าไม่ต่ำกว่า 10 ราย

ราคาที่ดินเริ่มปรับตัวสูงขึ้นจากไร่ละไม่กี่พันบาท เป็นไร่ละหมื่น ไร่ละแสนบาท และสูงสุดถึงไร่ละ 10 ล้านบาท การปรับราคาที่ดินทั้งระยะจากหลายเดือนเป็นทุกเดือน ทุกสัปดาห์ เป็นทุกวัน และทุก ๆ 2-3 ชั่วโมง โดยที่นายหน้าค้าที่ดิน เข้าไปปั่นราคาให้สูงขึ้นทุกวัน จนเจ้าของที่ดินอดใจไม่ได้ที่จะต้องขายที่ดินไป

สำนักงานที่ดินในจังหวัดระยองต้องทำงานหนักเพิ่มขึ้นหลายเท่าตัว เมื่อต้องโอนที่ดิน 2 ถึง 3 ครั้ง ภายในวันเดียวกัน อาชีพนายหน้าค้าที่ดิน กลายเป็นอาชีพหลักของแทบทุกรั้วเรือน จนมีมากเป็นพัน ๆ ราย ส่วนต่างของราคาที่ดินที่ทำการรายได้ให้กับนายหน้าค้าที่ดินเป็นเงินนับแสนนับล้านบาท



ที่ดินในเขตชุมชนมีราคาตั้งแต่ 4,000,000-8,000,000 บาทต่อไร่ ห่างจากชุมชน ประมาณ 4-5 กิโลเมตร ราคา 2-5 ล้านบาท ที่ดินที่ติดชายทะเลราคา 6-10 ล้านบาทต่อไร่ สำหรับที่ดินกลางที่ไร่เกษตรกรรม ราคา 5-8 แสนบาทต่อไร่ ผู้ขายที่ดินคือ คนในท้องถิ่นที่ขายให้ กลุ่มนายทุนจากกรุงเทพฯและจังหวัดใกล้เคียง ในช่วงนั้นการขายที่ดินไม่ต่างจากการซื้อขาย ผักปลา ถนนสุขุมวิทสองข้างทางในเขตอำเภอเมือง อำเภอบ้านฉางเลยไปถึงมาบตาพุด มีรถ ปิกอัพจอดเรียงรายคอยโบกมือเรียกซื้อที่ดิน แบบต้องการตรงไหนก็ซื้อเลือกได้ (บรรณธิการ ผู้จัดการรายสัปดาห์ : 14)

ปัจจุบันนี้ ยังมีนักลงทุนที่ต้องแบกรับภาระจากดอกเบี้ยหลังจากที่ต้องทนถือโฉนดที่ดินอยู่ในมือมีจำนวนไม่น้อย นั้นเป็นเพราะการลงทุนเกิดการชะงักจากการสร้างราคาที่ดินสูงเกินความเป็นจริง จนในที่สุดไม่สามารถปล่อยหรือขายต่อไปได้ ประกอบกับสถานการณ์ของสงครามในอ่าวเปอร์เซียที่เกิดขึ้นและวิกฤตการณ์การเมืองในประเทศ ทำให้ราคาที่ดินหยุดลงในทันที แต่ราคาที่ดินไม่ได้ลดลงตามปริมาณนักลงทุน

สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมและที่อยู่อาศัยในจังหวัดระยองก็ได้รับผลกระทบจำนวนไม่น้อยกว่า 36 โครงการของธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ทั้งโครงการเล็กและใหญ่ที่สร้างเสร็จแล้ว ตกอยู่ในสภาพรกร้างว่างเปล่าหรือถูกปิดเงียบมากกว่ามีคนเข้าอยู่อาศัย หลายโครงการยังคงต้องชะลอการลงทุยกออกไป ขณะที่โครงการโกลเด้นบีช การ์ดเด้น ของอาจารย์รังสรรค์ ต่อสุวรรณ เตรียมขายยกโครงการ ทั้งที่ลงทุนโครงสร้างของฐานรากอาคารไปแล้วไม่น้อยกว่า 200 ล้านบาท (บรรณธิการ ผู้จัดการรายสัปดาห์ : 13)

สองฝั่งถนนสุขุมวิทนับเป็นพื้นที่เป้าหมายหลักที่มีโครงการพัฒนาที่ดินเกิดขึ้นไม่น้อยกว่า 12 โครงการ เกาะอยู่บนถนนสุขุมวิทในเขตตลาดบ้านฉางที่มุ่งหน้าไปสู่ตัวอำเภอเมือง จังหวัดระยอง ส่วนใหญ่เป็นของกลุ่มนักลงทุนจากกรุงเทพฯ เป็นหลัก โครงการส่วนใหญ่ยังอยู่ในสภาพเงียบเหงาไม่มีผู้คนอาศัยหรือเข้าไปใช้ประโยชน์ ตั้งแต่โครงการอีสเทอร์นสตาร์พลาซ่า ของกลุ่มอีสเทอร์นสตาร์ กลุ่มอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น ในลักษณะของกลุ่มพลาซ่า ด้านหลังของโครงการเป็นที่ตั้งของสมาคมกอล์ฟอีสเทอร์นสตาร์ ซึ่งตัวสนามกอล์ฟเปิดให้บริการมาตั้งแต่ปี 2536 และสามารถขายสมาชิกกอล์ฟได้ประมาณ 1,500 คน จากทั้งหมดที่ตั้งเป้าหมายไว้ 2,000 คน

สภาพยังอยู่ในสภาวะเงียบเหงา

โครงการรีเจนท์ บ้านฉางทาวเวอร์ของบ้านฉางกรุป นอกจากตัวอาคารที่เป็นสำนักงานของบริษัทแล้ว ในส่วนของอาคารพาณิชย์ที่สร้างเสร็จเรียบร้อยคงมีแต่บริษัทพัฒนาชนบทที่เข้ามาใช้พื้นที่ ส่วนที่เหลือยังถูกปิดเงียบต่อไป ในส่วนคอนโดมิเนียมยังลงต้องชะลอตัว

โครงการบ้านฉางวิลเลจ ในส่วนของคอนโดมิเนียมสูง 4 ชั้น 7 อาคาร ที่สร้างเสร็จตั้งแต่ปลายปี 2535 แต่ปัจจุบันกลับมีคนเช่าอยู่อาศัยเพียง ร้อยละ 30 เท่านั้น ส่วนที่เป็นที่ดินแบ่งขายเพื่อสร้างที่อยู่อาศัย ไม่มีร่องรอยของการพัฒนาเพิ่มเติมเช่นเดียวกับส่วนที่เป็นโรงแรมในบริเวณด้านหน้าโครงการ

โครงการบ้านฉางฟายโฮมทาวน์ทั้งในส่วนของอาคารพาณิชย์ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ที่สร้างเสร็จแล้วมีผู้เช่าอยู่อาศัยบางส่วน ที่ตั้งของโครงการมิตรประชาคอมเพล็กซ์ ยังคงมีตัวสำนักงานขายเก่า ๆ ตั้งอยู่ โดยยังไม่มีสิ่งก่อสร้างใด ๆ เกิดขึ้น

ตามแนวนอนเลียบชายหาดทะเลของอำเภอบ้านฉาง เป็นอีกจุดหนึ่งที่ผู้ประกอบการในยุคมุมหวังจะสร้างคอนโดมิเนียมสูงตระหง่านให้เป็นสินค้า เพื่อขายจำนวนมาก โครงการที่เกิดขึ้นมีไม่น้อยกว่า 10 โครงการ ปัจจุบันโครงการที่สร้างเสร็จแล้วถ้าไม่ปิดเงียบก็หาทางรอดด้วยการเปิดให้เช่าหรือปรับให้เป็นโรงแรม ซึ่งเป็นธุรกิจที่ยังพอไปได้

บางแห่งก็ชโลโครงการไว้โดยไม่มีที่ท่าว่าจะดำเนินการเพิ่มเติม อาทิ โครงการโกลเด้นบีช การ์เด้น คอนโดมิเนียม บริเวณหาดน้ำริน เป็นคอนโดมิเนียมสูง 39 ชั้น จำนวน 150 ยูนิต แม้จะลงทุนสร้างฐานรากไปแล้วไม่น้อยกว่า 200 ล้านบาทก็ตาม เมื่อหนทางในการสร้างรายได้จากการเปิดขายห้องชุดไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ ปัจจุบันมีความเป็นไปได้ว่าจะมีการขายยกโครงการนี้ให้กับกลุ่มบ้านฉางของ คุณไพโรจน์ เปี่ยมพงษ์สานต์ ซึ่งเคยร่วมประกาศเป็นเจ้าของโครงการในยุครุ่งเริ่มแรก เพื่อเป็นหนทางในการสร้างกระแสเงินสดเข้ามาหมุนเวียนในบริษัท บ้านฉัตรเพชร

โครงการบ้านฉางคลีฟวูด คอนโด สภาพห้องชุดซึ่งสร้างเสร็จแล้วถูกปิดเงียบทั้งหมด มีแต่เพียงอาคารชั้นเดียวริมทะเลที่ปรับให้เป็น โรงแรมมิลฟอร์ด เช่นเดียวกับโครงการ พยูน การเค็นคลีฟ คอนโดมีเนชั่นสูง 24 ชั้น 210 ยูนิต สร้างเสร็จแล้วแต่ห้องชุดส่วนใหญ่ยังถูก ปิดเงียบมีป้ายขายให้เช่าให้เห็นตลอด เช่นเดียวกับบ้านฉางคลีฟบีช คอนโดเทล บ้านฉางคลีฟ รีสอร์ท เป็นต้น

นอกจากนี้ ยังมีโครงการที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ ที่เกิดขึ้นตามเส้นทางที่แยกย่อย จากถนนสุขุมวิท สลับนเลียบชายหาดอีกจำนวนมาก ซึ่งไม่ปรากฏสภาพความคึกคักในการอยู่อาศัย เช่นกัน

จากตัวเลขการขออนุญาตจัดสรรของสำนักงานที่ดิน จังหวัดระยอง พบว่าการขออนุญาต จัดสรรในเขตอำเภอเมือง อำเภอบ้านฉาง ได้หยุดนิ่งโดยไม่มีเรื่องขออนุญาตจัดสรรเข้ามาเลย แม้แต่รายเดือนนับตั้งแต่ปี 2536 เป็นต้นมาที่พอจะมีความเคลื่อนไหวอยู่บ้างในขณะนี้แม้เรื่องเก่า ที่ยื่นขออนุญาตไว้เดิม และเจ้าของโครงการบางรายเตรียมจะเข้ามาสานต่อใหม่

ขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่สร้างเสร็จแล้ว มีลูกค้าเข้ามาทขอสนับโอนจาก เจ้าของโครงการแต่ไม่มากนัก แม้โครงการที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่ในยุคนั้นจะมียอดขายไปแล้วประมาณ ร้อยละ 60 แต่จากสภาพความเงียบเหงาที่เกิดขึ้นในปัจจุบันจึงเกิดจากกลุ่มลูกค้าเก็งกำไรที่ไม่ ต้องการอยู่อาศัยจริงผนวกเข้ากับส่วนที่เหลือของโครงการและไม่สามารถเพิ่มเติมยอดขายได้อีก

เศรษฐกิจโดยรวมของอำเภอบ้านฉาง อยู่ในภาวะชลดตัวเรื่อยมาตั้งแต่ปี 2523 สภาพที่อยู่อาศัยจะกระเตื้องขึ้นหรือไม่ อยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ซึ่งผู้ทำงานหรือวิศวกร ขณะนี้ถ้ามีอยู่บางส่วนเท่านั้นที่ต้องการในเรื่องของที่อยู่อาศัย ปัจจุบันผู้ทำงานเหล่านั้นก็มีความ สนใจที่อยู่อาศัย แต่ส่วนใหญ่ยังไม่ตัดสินใจเพราะต้องรอการทดลองงานว่าจะผ่านหรือไม่ อีก สาเหตุหนึ่ง คือ ระยะทางกรุงเทพและระยองไม่ไกลมากนักคนจึงนิยมเช่ามากกว่าซื้อที่อยู่อาศัย

ปัญหาที่พบจากสาธารณูปโภคไม่ค่อสมบูรณ์ ไฟฟ้า ประปา และ โดยเฉพาะโทรศัพท์
 นี้ยังขาดอยู่ประมาณ 300 เลขหมายในเขตบ้านฉาง น้ำประปาก็ยังมีใช้ไม่เพียงพอ ซึ่งเกิดจาก
 ระบบวางท่อจ่ายน้ำยังไม่ถึงทั่วทุกท้องที่ แม้ว่าจะมีกำลังการผลิตได้วันละ 1,500 ลูกบาศก์เมตร
 ก็ตาม ปัญหาสุดท้าย คือ ระบบไฟฟ้า ตั้งแต่อำเภอสัตหีบเรื่อยมาจนถึงอำเภอบ้านฉางและสิ้นสุด
 ที่ตำบลเนินกะปรอก ไฟฟ้าดับบ่อยมากวันละ 2-3 ครั้ง ส่งผลให้เครื่องใช้ไฟฟ้าเสื่อมคุณภาพเร็ว
 กว่าปกติ ตลอดถึงระบบคอมพิวเตอร์และเครื่องใช้สำนักงานอื่น ๆ ต้องเปลี่ยนหลายครั้งแล้ว
 ราคาไฟฟ้าก็สูงกว่าพื้นที่อื่นทั่ว ๆ ไป เพราะต้องซื้อต่อจากฐานทัพเรือสัตหีบ ซึ่งเป็นการซื้อ
 ต่อจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอีกแห่งหนึ่ง ปัญหานี้ก็เคยมีการผลักดันในหลาย ๆ ทาง แต่ก็ยังปรากฏ
 ว่าเรื่องยังเงียบหายไป ซึ่งระบบไฟฟ้าในเขตอำเภอบ้านฉาง เป็นพื้นที่สุดท้ายที่การไฟฟ้าส่วน
 ภูมิภาคยังไม่สามารถเข้าไปดูแลได้

สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยที่ทางภาคเอกชนที่เข้าไปลงทุน นั้นจำเป็นที่จะต้องช่วยเหลือ
 ตนเอง เช่น โครงการบ้านฉางเซ็นเตอร์พ้อยท์ ได้รับผลกระทบจากปัญหาเรื่องความไม่พร้อมของ
 สาธารณูปโภคมาตั้งแต่ปี 2533 โดยแยกบริการค่าใช้จ่ายในเรื่องของการดูแลรักษาระบบ
 สาธารณูปโภคที่ลงทุนเองประมาณค่าใช้จ่าย เดือนละ 2 หมื่นบาทเศษ ในขณะที่ยอดการขายที่อยู่
 อาศัยยังไม่สามารถให้เป็นไปตามเป้าหมายได้

ผลกระทบจากการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด

ชั่วระยะเวลาเพียง 10 ปี การลงทุนจากภาครัฐบาลทางด้านโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ
 ไม่ว่าจะเป็นระบบถนนโครงข่ายที่กระจายไปทั่วโรงงานอุตสาหกรรม การผลิตไฟฟ้า และระบบ
 ประปา แหล่งน้ำสำรองแห่งใหม่ที่อ่างเก็บน้ำหนองปลาไหล ทำเรือเพื่อการอุตสาหกรรมมาบตาพุด
 เป็นต้น ภายหลังจากการลงทุนของภาครัฐบาลดังกล่าวทำให้จังหวัดระยอง โดยเฉพาะชุมชนที่อยู่
 ระหว่างพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างกระทันหัน

วิกฤตการณ์ที่ค่อย ๆ ทบอปปรากรณตัวออกมา หลังจากซ่อนเร้นอยู่เป็นเวลานานแล้วนั้น ก็คือ ปัญหามลพิษทั้งทางน้ำ ดิน อากาศ ชยะ สภาพแวดล้อมจากโรงงานอุตสาหกรรม ปัญหาสังคม แรงงานสุขภาพ ความปลอดภัย ปัญหาชุมชน วิถีชีวิตที่ถูกกระทบโดยการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็ว และรุนแรงอีกนัยนั้เป็นการ ผลพวงที่เกิดขึ้นและคุกคามชีวิตและสังคมชาวจังหวัดระยองอย่างช้า ๆ โดยที่ความตื่นตัว การตระหนักถึงภัยอันตรายร้ายแรงต่าง ๆ จากตัวประชาชนเองยังมีน้อย เท่า ๆ กับมาตรการต่าง ๆ ในอันจะรองรับปัญหาเหล่านี้ของหน่วยงานรัฐบาลก็ยังดำเนินไปไม่ทัน ต่อสถานการณ์ที่วิกฤตการณ์เพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ

แผนการหรือมาตรการทางด้านสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้สำหรับรองรับกับพื้นที่อุตสาหกรรมหนักแห่งนี้ คงมีเฉพาะแม่บทจากสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมกับหน่วยงานตรวจสอบเก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้ Land Mobile Unit และ Marine Mobile Unit ที่มาบตาพุด และให้กระทรวงมหาดไทยออกเทศบัญญัติ การควบคุมบำบัดและกำจัดของเสียทั้งในรูปน้ำเสีย อากาศ ชยะ ในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด

โดยเฉพาะอย่างยิ่ง พื้นที่ที่เต็มไปด้วย โรงงานอุตสาหกรรมหลากหลาย ซึ่งอยู่นอกนิคมอุตสาหกรรม เพราะแม้ว่าระบบการจัดการภายในเทศบัญญัติอุตสาหกรรมจะค่อนข้างเป็นระเบียบเข้มงวด มีทั้งระบบบำบัดน้ำเสียรวม ระบบการตรวจสอบควบคุมผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมครบครัน แต่ก็ยังมีปัญหาบางส่วนจากชยะของเสีย และโรงงานกำจัดกากของเสียจากโรงงานอุตสาหกรรม รวมไปถึงคุณภาพอากาศในบริเวณดังกล่าว ซึ่งมักจะอบอวลไปด้วยกลิ่นก๊าซอยู่ตลอดเวลา

แม้ข้อมูลจากสำนักงานสิ่งแวดล้อมซึ่งรายงานการตรวจสอบสภาพอากาศในปี พ.ศ. 2535 จะระบุถึงจุดสำคัญ ๆ เช่น สถานีตรวจสอบ จังหวัดระยอง เทศบาลมาบตาพุด ระบุว่า บริษัท เจริญโภคภัณฑ์ ค่าของฝุ่นละอองหนักที่ปนเปื้อนในอากาศจะอยู่ในระดับตั้งแต่ 10-60 หรือเฉลี่ยร้อยละ 40 ซึ่งต่ำกว่าค่ามาตรฐานอยู่พอสมควร (บรรณาธิการ ประชาชาติธุรกิจ รายสัปดาห์ ; 59) แต่แนวโน้มการเพิ่มขึ้นของคาร์บอนมอนอกไซด์ ไนโตรเจนไดออกไซด์ และโดยเฉพาะซัลเฟอร์ไดออกไซด์นั้น ย่อมเป็นสิ่งที่น่าวิตกสำหรับชาวบ้านในบริเวณใกล้เคียงที่จะได้รับผลกระทบเหล่านั้น

ภาพสะท้อนภาวะสิ่งแวดล้อมในย่านมาตาพุด จังหวัดระยอง ยังมีปัญหาขยะที่เห็นได้ชัด ทั้งขยะที่เกิดจากชุมชนบ้านเรือน และขยะจากโรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ ซึ่งยังไม่สามารถจะจัดระบบการเก็บและทำลายอย่างถูกสุขลักษณะได้ ส่วนหนึ่งยังคงเป็นเพราะการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของชุมชน ตามด้วยการขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ ริมทางถนนสุขุมวิท ในพื้นที่รกร้างว่างเปล่าจึงปรากฏกองขยะเล็กบ้าง ใหญ่บ้าง ถูกทิ้งกองเกื้อนไว้คนเหลียวแล ซึ่งในบางกรณีมีกากวัตถุอันตรายหรือของเสียจากโรงงานอุตสาหกรรมปนอยู่ในกองขยะเหล่านั้น โดยที่ไม่มีใครสนใจ ผลกระทบจากสารพิษในการละลายที่ซึมลงไปสู่ผิวดิน หรือไหลไปรวมสะสมตามแหล่งน้ำต่าง ๆ ชาวบ้านที่เคยได้ใช้น้ำกิน เอาน้ำมาใช้อาบ ซักผ้า ส่วนใหญ่ก็จากบ่อน้ำตื้นในบริเวณนั้น แต่ในปัจจุบันนี้ น้ำฝนที่ตกลงมาก็นำมาบริโภคไม่ได้แล้ว บ่อน้ำบาดาลก็มีแต่สีดำ มีกลิ่นเหม็น ไม่สามารถนำมากินมาใช้ได้สภาพเช่นนี้ เป็นมาประมาณ 3-4 ปีแล้ว

น้ำกินน้ำใช้ในปัจจุบันนี้ ต้องซื้อจากบ้านที่เขามอบน้ำ ที่ซื้อกันในขณะนี้ประมาณถังละ 200 ลิตรต่อราคา 2 บาท ต้องใช้รถเข็นไปเองวันละ 2-3 เที่ยว นอกจากนี้แล้วบางครั้งบ้านพักอาศัยของชาวบ้านที่อยู่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมมาตาพุดประมาณ 2-3 กิโลเมตร เมื่อกระแสลมพัดเปลี่ยนทิศ ก็จะได้กลิ่นก๊าซเป็นระยะ ๆ ที่ผ่านบ้านมีเด็กเล็กบางคนเป็นผื่นแพ้ขึ้นตามตัวโดยไม่ทราบสาเหตุไปหาหมอแล้วก็ยังไม่หาย นี่คือ สถานการณ์ที่เกิดขึ้นอยู่ในขณะนี้

รูปธรรมของสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปและมีผลกระทบต่อวิถีชีวิตแล้วยังมีผลกระทบกับผลผลิตทางการเกษตรกรรมที่ติดตามมา ซึ่งช่วงระยะเวลาภายหลังมาไม่กี่ปี ต้นมะม่วงที่ปลูกไว้ในสวน ผลผลิตลดลงทุกปี แทบไม่มีปรากฏให้เห็นในปัจจุบัน แม้กระทั่งลำธารที่เคยใช้สำหรับรดน้ำต้นไม้ ปัจจุบันก็กลายเป็นลำน้ำสีสนิมต้องปล่อยให้ไหลลงทะเลไปโดยไม่ได้ใช้ประโยชน์

วิกฤตการณ์สิ่งแวดล้อมในบริเวณมาตาพุดนี้ ทำให้ชาวบ้านจำนวนไม่น้อยเริ่มอพยพโยกย้ายไป เพื่อหาถิ่นฐานที่อยู่ใหม่ที่ดีกว่า บางส่วนได้มีการโยกย้ายออกไปแล้ว เพราะความรำววยจากการขายที่ดินบ้างก็โยกย้าย เพราะต้องการที่ทำกินใหม่ ที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีกว่า

ปัญหาสิ่งแวดล้อมที่ผ่านมาเกิดขึ้นในหลาย ๆ กรณี ทั้งเรื่องสารปรอทที่ร่วงลงในทะเล และมีการตรวจพบแล้วบ้าง ปัญหาน้ำเสียจากโรงงานอุตสาหกรรมที่ปล่อยลงในแม่น้ำ แม้ว่าในปัจจุบันจะมีการแก้ไขไปแล้ว ก็ยังไม่ได้ขึ้นเท่าที่ควร ยังมีอุบัติเหตุที่เกิดขึ้นกับโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งเกิดเฉลี่ยปีละ 1 ครั้ง และยังเกิดไฟไหม้ในโรงงานอุตสาหกรรม เช่น โรงงาน ที่พีไอ โรงงาน เอชเอ็มซี โปลิเมอร์ โรงงานทุนเท็กซ์และล่าสุดโรงงานไทยโอลิฟิน แม้ว่าจะยังไม่เกิดผลร้ายแรงมากนัก แต่ก็มีควมน่าหวาดกลัวสำหรับผู้ประกอบอาชีพในนิคมอุตสาหกรรมเหล่านี้

ตารางที่ 4-1 แสดงรายชื่อผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยชนิดประเภทที่อยู่อาศัยและระดับราคา
ที่อยู่อาศัย ในจังหวัดระยอง

บริษัท	ประเภท	ตรว.	ตรว.	สูง	ขึ้น	ราคาตั้งแต่	ถึง
บ. เดอะปาร์ค ระยอง จก.	ที่ดินจัดสรร	144	180	1.5		2,171,900	1,834,220
บ. เดอะปาร์ค ระยอง จก.	ที่ดินจัดสรร	146	176	1		1,669,780	1,974,580
บ. ไพรน์ พร็อพเพอร์ตี้ จก.	รีสอร์ท	100	270	0		467,000	1,400,000
บ. กรุงเทพอสังหาริมทรัพย์ จก. (มหาชน)	ทาวน์เฮ้าส์	50	50	1		690,000	690,000
บ. กรุงเทพอสังหาริมทรัพย์ จก. (มหาชน)	ทาวน์เฮ้าส์	80	80	2		1,600,000	1,600,000
บ. กรุงเทพอสังหาริมทรัพย์ จก. (มหาชน)	ทาวน์เฮ้าส์	18	21	2		590,000	750,000
บ. ประทีป กรุ๊ป จก.	คอนโดมิเนียม						
	พักตากอากาศ	0	0	4		397,000	420,000
บ. ร็อคคาร์เด็น กรุ๊ป จก.	ที่ดินจัดสรร	100	300	0		370,000	1,560,000
บ. ร็อคคาร์เด็น กรุ๊ป จก.	รีสอร์ท	100	100	1		1,900,000	5,700,000
บ. เกษตรหมอนทอง 35 จก.	สวนเกษตร	400	400	0		299,000	299,000
บ. ซิตี้ พาร์ค มารีน่า จก.	ที่ดินจัดสรร	120	300	0		540,000	1,800,000
บ. ซิตี้ พาร์ค มารีน่า จก.	ที่ดินจัดสรร	0	0	1		398,000	398,000
บ. ซิตี้ พาร์ค มารีน่า จก.	ที่ดินจัดสรร	0	0	1		598,000	598,000
บ. ซิตี้ พาร์ค มารีน่า จก.	ที่ดินจัดสรร	0	0	2		709,000	709,000
บ. ซิตี้ พาร์ค มารีน่า จก.	ที่ดินจัดสรร	0	0	1		765,000	765,000
บ. ซิตี้ พาร์ค มารีน่า จก.	ที่ดินจัดสรร	0	0	1		780,000	780,000
บ. ซิตี้ พาร์ค มารีน่า จก.	ที่ดินจัดสรร	0	0	1		870,000	870,000
บ. ซิตี้ พาร์ค มารีน่า จก.	ที่ดินจัดสรร	0	0	2		1,250,000	1,250,000

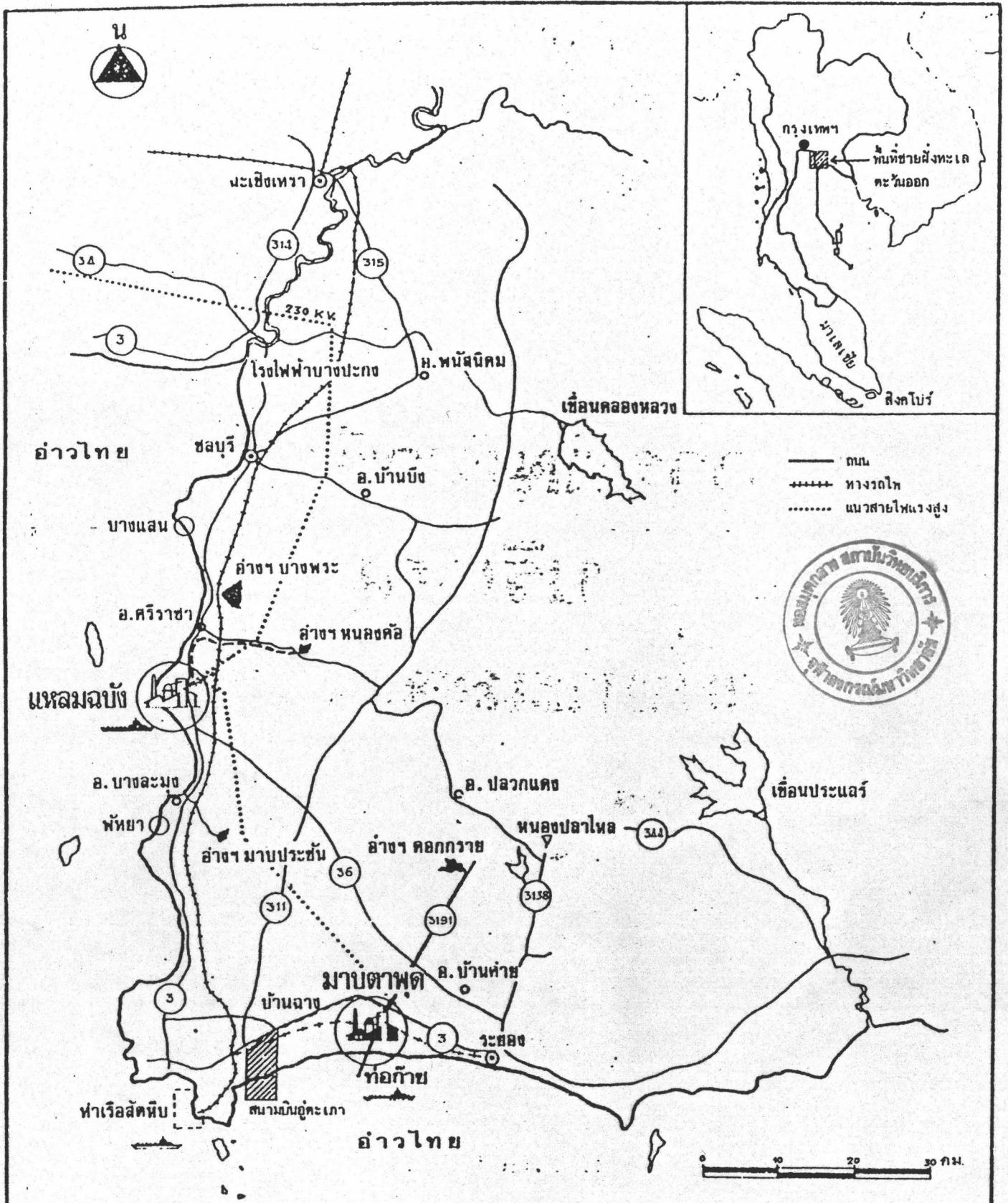
ตารางที่ 4-1 (ต่อ)

บริษัท	ประเภท	ตรว.	ตรว.	สูง ชั้น	ราคาตั้งแต่	ถึง
บ.ซีดี พาร์ค มาร์รินา จก.	ที่ดินจัดสรร	0	0	2	1,280,000	1,280,000
บ.ซีดี พาร์ค มาร์รินา จก.	ที่ดินจัดสรร	0	0	2	1,380,000	1,380,000
บ.ซีดี พาร์ค มาร์รินา จก.	ที่ดินจัดสรร	0	0	2	3,200,000	3,200,000
บ.ริ้เงินที่บ้านฉาง จก.	อาคารชุดพักอาศัย	0	0	15	476,000	1,635,000
บ.ริ้เงินที่บ้านฉาง จก.	อาคารชุดพักอาศัย	0	0	5	291,000	462,150
บ.ราชวัตรแลนด์ จก.	ส่วนเกษตร	232	836	0	835,000	2,842,400
บ.พี.วาย.เอ็ม.บี. คอนโดมิเนียม จก.	คอนโดมิเนียม					
	พักตากอากาศ	0	0	19	1,550,000	5,015,000
บ.แม่รำพึงคอนโดเทล จก.	คอนโดมิเนียม					
	พักตากอากาศ	48	0	28	1,195,000	4,147,000
บ.เฉลิมชัยธุรกิจ จก.	ส่วนเกษตร	400	400	0	324,000	360,000
บ.สุกษานุก จก.	คอนโดมิเนียม					
	พักตากอากาศ	0	0	24	8,000,000	12,000,000
บ.สุกษานุก จก.	คอนโดมิเนียม					
	พักตากอากาศ	30	30	3	15,000,000	15,000,000
นายครรชิต กรมโลหิต	ที่ดินจัดสรร	194	213	0	6,557,200	8,690,000
บ.เกษตรหมอนทอง 35 จก.	ส่วนเกษตร	400	400	0	298,800	298,800
บ.ระยองการ์เด็นฮิลล์ จก.	ส่วนเกษตร	400	400	0	400,000	400,000
บ.แกรนด์กรอสแลนด์แลนด์เฮ้าส์ซิ่ง จก.	คอนโดมิเนียม					
	พักตากอากาศ	0	0	8	399,000	459,000

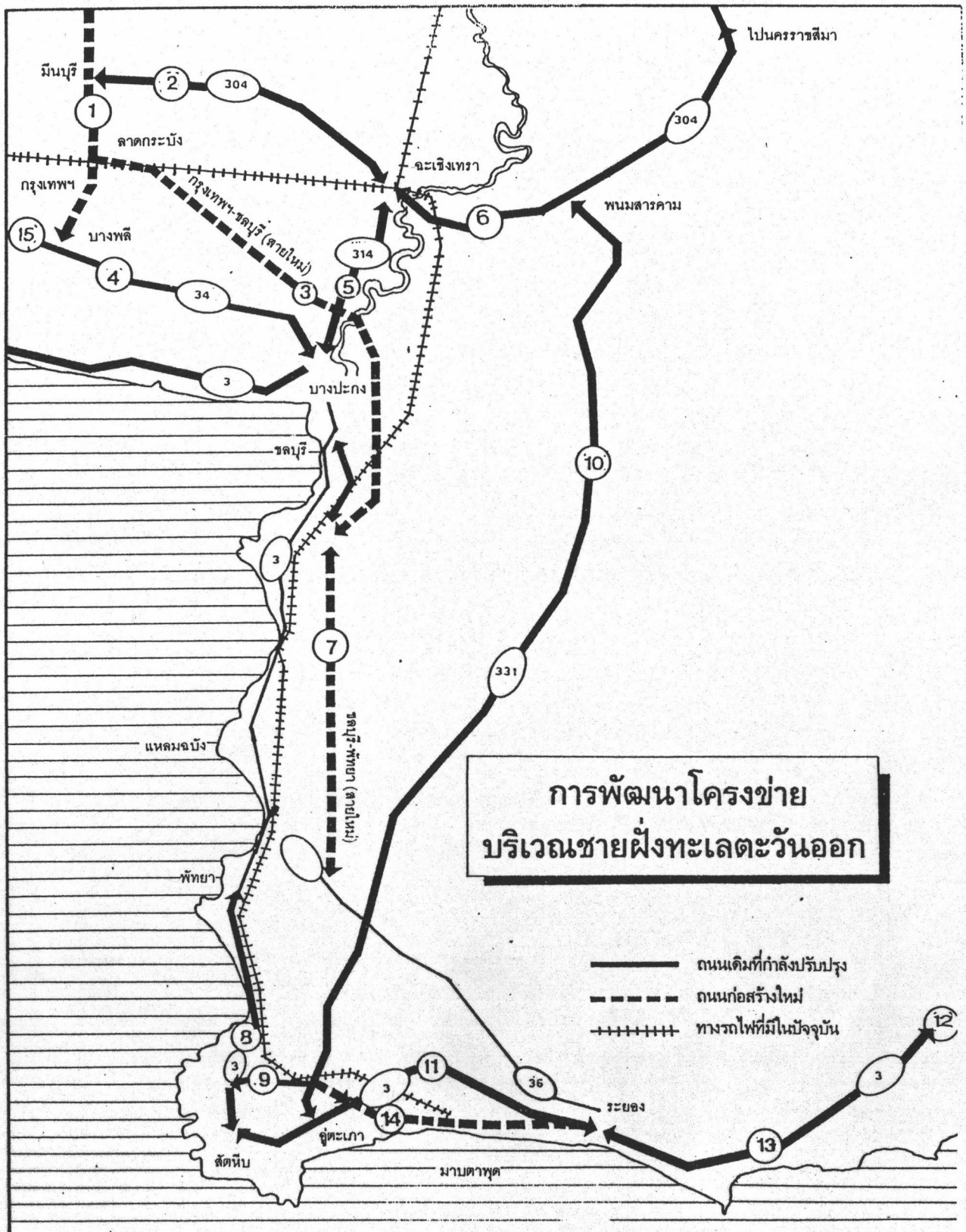
ตารางที่ 4-1 (ต่อ)

บริษัท	ประเภท	ตรว.	ตรว.	สูง ชั้น	ราคาตั้งแต่	ถึง
บ.แกรนด์ครอสแลนด์แลนด์เฮ้าส์ซิง จก.	คอนโดมิเนียม					
	พักตากอากาศ	0	0	5	499,000	868,000
บ.ศรีเมืองพร้อมเพอร์ตี จก.	อาคารชุดพักอาศัย	0	0	9	365,000	459,000
บ.บ้านจางกรุป จก. (มหาชน)	ทาวน์เฮ้าส์	16	24	2	700,000	900,000
บ.บ้านจางกรุป จก. (มหาชน)	ทาวน์เฮ้าส์	50	50	2	1,400,000	1,600,000
บ.เอเชียนโกลเด้นแลนด์ จก.	อาคารชุดพักอาศัย	28	28	5	350,000	350,000
สำนักงานเคหะชุมชนมาบตาพุด	อาคารชุดพักอาศัย			0	250,000	250,000
สำนักงานเคหะชุมชนมาบตาพุด	อาคารชุดพักอาศัย	0	0	5	350,000	365,000
บ.เดอะปาร์ค ระยอง จก.	ที่ดินจัดสรร	255	484	0	1,007,250	2,797,500
บ.เดอะปาร์ค ระยอง จก.	ที่ดินจัดสรร	162	215	2	2,502,960	2,890,300
บ.ปรีชากรุป จก.	บ้านเดี่ยว	16	16	2	950,000	950,000
บ.ปรีชากรุป จก.	บ้านเดี่ยว	50	50	2	1,990,000	1,990,000
บ.ปรีชากรุป จก.	บ้านเดี่ยว	50	50	2	2,190,000	2,290,000
บ.ปรีชากรุป จก.	บ้านเดี่ยว	50	50	2	2,290,000	2,290,000
บ.ปรีชากรุป จก.	บ้านเดี่ยว	80	80	2	3,490,000	3,490,000
บ.ปรีชากรุป จก.	บ้านเดี่ยว	80	80	2	3,690,000	3,690,000
บ.ปรีชากรุป จก.	บ้านเดี่ยว	100	100	0	4,990,000	4,990,000
บ.ถาวรบ้านและที่ดิน จก.	ทาวน์เฮ้าส์	24	24	2	280,000	280,000

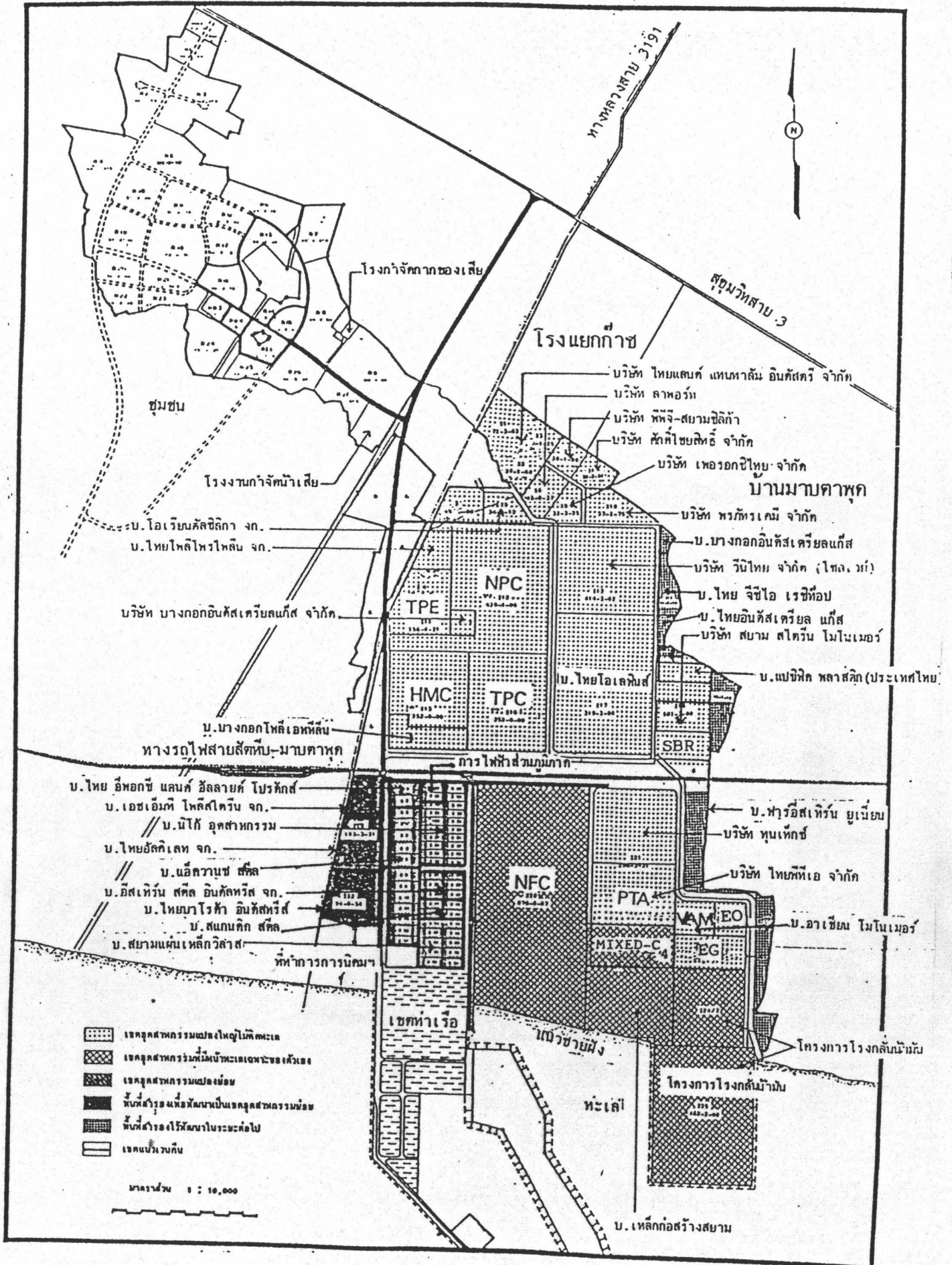
แผนที่โครงสร้างพื้นฐานในบริเวณพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก



แผนที่ 4-1 โครงสร้างพื้นฐานในบริเวณพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก



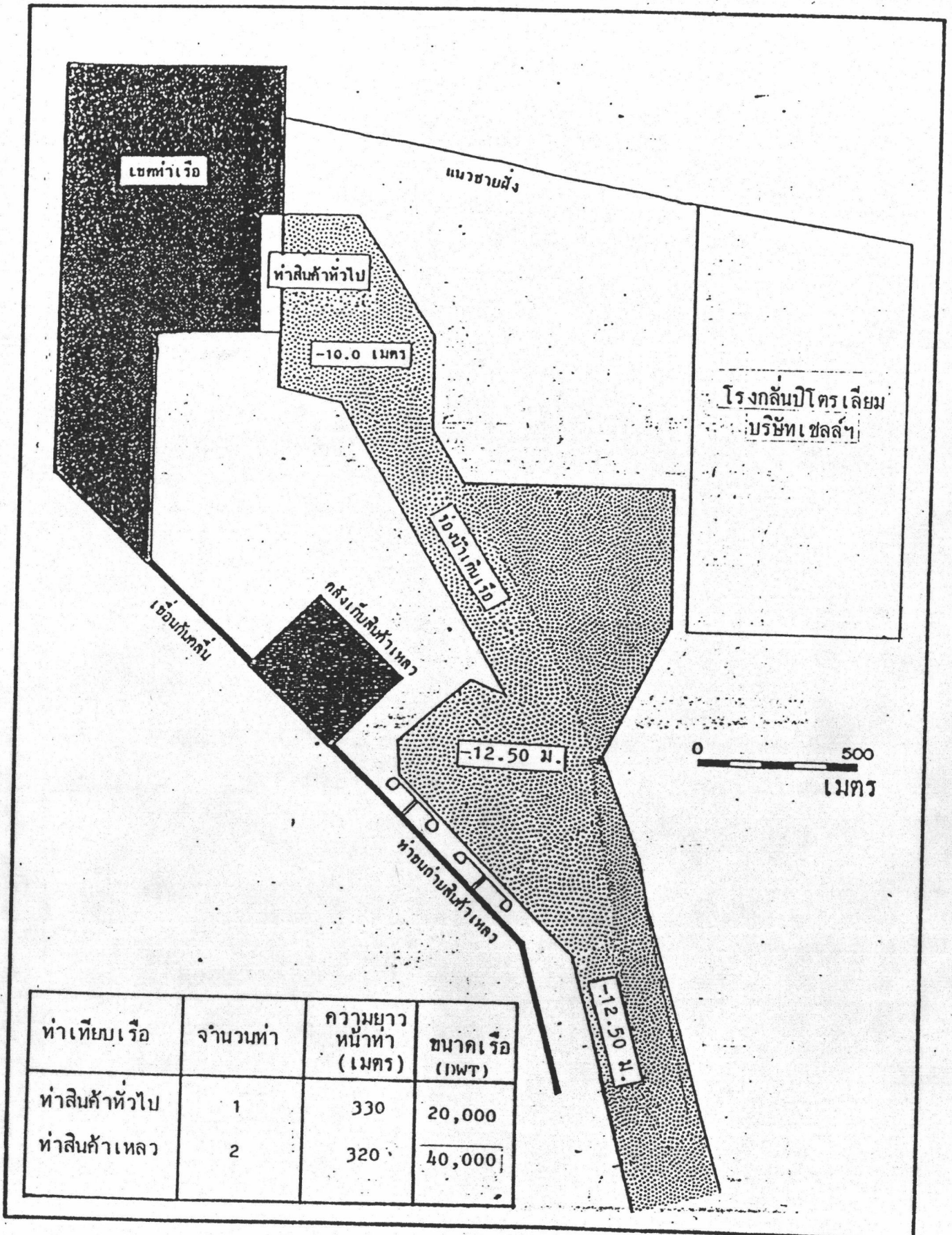
แผนที่ 4-2 การพัฒนาโครงข่ายทางด้านคมนาคมในบริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก



แผนที่ 4-3 โครงการนิคมอุตสาหกรรม และชุมชนใหม่มาบตาพุด

- NPC บริษัท ปิโตรเคมีแห่งชาติ จำกัด
- TPE บริษัท ไทยโพลีเอทิลีน จำกัด
- TPC บริษัท ไทยพลาสติกและเคมีภัณฑ์ จำกัด
- HMC บริษัท เอ็ม ซี โพลีเอสเตอร์ จำกัด
- NFC บริษัท นูเน็กซ์ จำกัด กป

โครงการท่าเรือมาบตาพุด



ท่าเทียบเรือ	จำนวนท่า	ความยาวหน้าท่า (เมตร)	ขนาดเรือ (DWT)
ท่าสินค้าทั่วไป	1	330	20,000
ท่าสินค้าเหลว	2	320	40,000

แผนที่ 4-4 โครงการท่าเรือมาบตาพุด

รายชื่อโครงการที่อยู่อาศัยในเขตอำเภอบ้านฉาง

ลำดับ	ชื่อโครงการ	รูปแบบ	ความคืบหน้า
1.	โครงการอีสเทิร์นสตาร์พลาซ่า	อาคารพาณิชย์เป็นกลุ่ม ลักษณะพลาซ่า 3 ชั้น	สร้างเสร็จแล้วยังไม่มีคนอยู่
2.	โครงการบ้านฉางบิซิเนส คอมเพล็กซ์ หรือ รีเจนท์ บ้านฉางทาวเวอร์	อาคารพาณิชย์เป็นห้องแถว 4 ชั้น และคอนโดมิเนียม 5 และ 15 ชั้น	อาคารพาณิชย์สร้างเสร็จ แล้ว (มีคนอยู่บางส่วน) คอนโดยังไม่เริ่มสร้าง
3.	โครงการ สมพงษ์ศรีไพศาล คอนโดเทล	อาคารชุดพักอาศัย 11 ชั้น 1 อาคาร และ 15 ชั้น 1 อาคาร อาคารแรก 120 ยูนิต	อาคาร 11 ชั้น สร้างเสร็จ แล้วยังไม่มีคนอยู่ ส่วนอาคาร 15 ชั้น ยังไม่สร้าง
4.	หมู่บ้านจัดสรร	บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว	สร้างเสร็จบางส่วน ยังไม่มี คนอยู่
5.	สนามกอล์ฟ ระยอง กรีนวิลเลจ รีสอร์ท	สนามกอล์ฟ และ รีสอร์ท	สร้างเสร็จและเปิดบริการ แล้ว
6.	โครงการบ้านฉางวิลเลจ	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น ทาวน์เฮ้าส์	สร้างเสร็จแล้ว
7.	บ้านฉางคอนโดมิเนียมส่วนหนึ่ง ในโครงการบ้านฉางวิลเลจ	คอนโดมิเนียม 4 ชั้น เป็นกลุ่มประมาณ 6 อาคาร	สร้างเสร็จแล้ว มีคนเข้าอยู่ ประมาณ 30%
8.	อาคารพาณิชย์ริมสุขุมวิท	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น	สร้างเสร็จไม่มีคนอยู่ (ประกาศขายต่อ)
9.	โครงการบ้านฉางเซ็นเตอร์ พอยท์ฟายน์โฮม 2	อาคารพาณิชย์ บ้านเดี่ยว	สร้างเสร็จแล้ว อาคาร พาณิชย์ มีคนอยู่บางส่วน บ้านมีคนอยู่เกือบ 100%
10.	พื้นที่เตรียมก่อสร้างใหม่	ถมที่ดินแปลงใหญ่ไว้	ยังไม่มีมีการก่อสร้างใด ๆ
11.	โครงการเซ็นจูรี่คันทรีคลับระยอง	สนามกอล์ฟ รีสอร์ท	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
12.	โครงการริมสุขวิลเลจ 7	บ้านจัดสรร บ้านเดี่ยว 1-2 ชั้น	สร้างเสร็จแล้ว มีคนอยู่ เกือบ 100%
13.	พอร์ทพอร์โดรฟิงเรนจ์	สนามฝึกกอล์ฟ	เปิดบริการมาเกือบ 3 ปี แล้ว มีคนใช้บริการประปราย
14.	โครงการหยาดน้ำรินวิลล่า	บ้านพักตากอากาศ	ยังไม่มีมีการก่อสร้าง

รายชื่อโครงการที่อยู่อาศัยในเขตอำเภอบ้านฉาง

ลำดับ	ชื่อโครงการ	รูปแบบ	ความคืบหน้า
15.	โครงการโกลเด้นบีช การ์ดেন্ট คอนโดมิเนียม	คอนโดมิเนียมตากอากาศ	การก่อสร้างอยู่ที่งานฐาน ฐานราก
16.	คลิฟฮอว์วิลล่า	บ้านพักตากอากาศ	สร้างเสร็จแล้ว มีคนเข้า อยู่แล้ว
17.	โรงแรมสวิสภูริมาส	โรงแรมขนาดใหญ่ ริมหาดน้ำริน-พุน	สร้างเสร็จและเปิดให้ บริการแล้ว
18.	โครงการพุนการ์ดেন্ট คลิฟคอนโด	คอนโดมิเนียมตากอากาศ ริมหาดพุน	สร้างเสร็จแล้ว
19.	โครงการอิสเทิร์น ซิวอยท์	คอนโดแนวราบบนหาดพุน	สร้างเสร็จบางส่วน ยังไม่มี คนอยู่
20.	โครงการคลิฟบีชวิลล่า	บ้านพักตากอากาศ	สร้างเสร็จยังไม่มีคนอยู่
21.	หาดพุนคอนโดเทล	คอนโดตากอากาศ	
22-23	บ้านฉางคลิฟวิว คอนโดและ โรงแรม มิลฟอร์ดบ้านฉางบีช โฮเต็ล	คอนโดตากอากาศโรงแรม ระดับ 3 ดาว	สร้างเสร็จแล้วไม่มีคนเข้า อยู่เปิดบริการโรงแรมแล้ว
24-25	บ้านฉาง คลิฟรีสอร์ท บ้านฉางคลิฟบีชคอนโดเทล	ทาว์นเฮ้าส์ตากอากาศ คอนโดตากอากาศ	สร้างเสร็จแล้วยังไม่มีคนอยู่
26.	โครงการระยองการ์ดেন্ট	บ้านพักตากอากาศ	N.A.
27.	โครงการมิตรประชาคอมเพล็กซ์	คอมเพล็กซ์ริมถนนสุขุมวิท	ยังไม่มีก่อสร้าง
28.	อาคารพาณิชย์	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น	สร้างเสร็จมีคนอยู่บางส่วน
29.	สนามกอล์ฟอีสเทอร์นสตาร์คันทรี คลับ	สนามกอล์ฟ + รีสอร์ท	เปิดบริการแล้ว
30.	ชาริททพย์ การ์ดেন্টโฮม	หมู่บ้านจัดสรร บ้านแถว ชั้นเดี่ยว	สร้างเสร็จบางส่วน
31.	โครงการบ้านฉางการ์ดেন্ট รีสอร์ท	ที่ดินจัดสรร+บ้านตากอากาศ	จัดสรรเสร็จแล้วแต่ยังไม่มี คนปลูกบ้าน
32-33	โครงการโรงแรมบ้านฉาง เชอราตัน-โครงการมารีน่าคลับ	โรงแรมและท่าเรือท่องเที่ยว	ยังไม่เริ่มดำเนินการ
34.	โครงการสินทวิพาร์ค	คอนโดมิเนียม 4 ชั้น	สร้างเสร็จแล้ว
35.	บ้านฉางคอนโดมิเนียม	คอนโดพักอาศัย	N.A.
36.	บ้านฉางโฮมวิลเลจ	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	สร้างเสร็จแล้ว